Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 33 (1961)

Heft: 7

Artikel: Les lois genevoises d'aide à la construction et à la limitation du prix des loyers

Autor: Jaquet, André

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-125168

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Les lois genevoises d'aide à la construction et à la limitation du prix des loyers

par André Jaquet

Dès 1939, le Grand Conseil de Genève a légiféré pour limiter le coût des loyers indépendamment des lois fédérales sur la matière et des différentes actions organisées par les autorités fédérales. Ces lois sont au nombre de dix et elles sont accompagnées d'autant de règlements et lois d'application.

Toutes limitent le droit du propriétaire de fixer le prix de location de ses immeubles. Quelques-unes lui donnent les moyens d'abaisser le coût des loyers des locaux nouveaux qu'il construit. Les unes ont une durée indéfinie, les autres ont un effet limité à une durée de dix, quinze ou vingt ans.

Ces documents forment un volume de 60 pages environ, intéressant à lire malgré de constantes répétitions, parce qu'il marque bien l'évolution du coût de la construction, ainsi que l'augmentation du revenu familial.

Jusqu'en 1955, le Conseil d'Etat s'est contenté de contribuer aux actions fédérales et, dans certains cas, de faciliter la construction d'immeubles par des exonérations d'impôts et de frais d'enregistrement des titres de propriété et de prêts hypothécaires au registre foncier.

Le 2 avril 1955, le Grand Conseil a voté la loi fondamentale qui régit actuellement encore tout le système de l'aide à la construction dans le canton de Genève. La forme a quelque peu changé, mais le fond reste le même. Par cette loi, l'Etat peut consentir des prêts à taux réduits pour une durée de vingt ans. Le taux a été fixé à 2 ¾ % sur l'hypothèque 1er rang qui peut atteindre le 80 % du montant des investissements, terrain compris. Le prix de location ne devrait pas dépasser 380 fr. la pièce (la cuisine est comptée comme une pièce). Toute pièce dont la surface ne dépasse pas 9 m² est comptée pour une demi-pièce; les logements doivent avoir, non compris les salles d'eau, bains et toilettes, une surface minimum de 25 m² pour 2 pièces, 37 m² pour 3 pièces, 48 m² pour 4 pièces et 10 m² au moins pour chaque pièce supplémentaire.

Le revenu des habitants ayant droit d'occuper ces locaux était limité à 12 000 fr. pour un couple sans enfant auxquels s'ajoutaient 1000 fr. par enfant ou personne à charge. De plus, ces limites ne sont pas réputées dépassées si, en cours de bail, le revenu familial est augmenté de 20 %. Le plafond des prêts consentis par l'Etat ne pouvait pas dépasser 30 millions. Il l'a cependant été par des décisions du Grand Conseil.

Le 25 janvier 1957, une loi nouvelle est mise sur pied. L'Etat ne prête plus directement, mais il cautionne les prêts en premier rang jusqu'à 80 % des dépenses, terrain compris. Sous certaines conditions, la garantie peut aller jusqu'à 95 % de la valeur d'estimation des immeubles. L'Etat prend à sa charge le 1½ % des intérêts de la somme cautionnée.

Lorsque, par suite de l'augmentation du coût de la construction, ce taux ne suffit pas pour permettre un prix de location de 450 fr. la pièce, l'Etat peut prendre à sa charge jusqu'à 2½ % des intérêts des 1ers rangs, ce qui, au taux actuel, le ramène à 1 ¼ % pour les propriétaires. Le taux des paiements de l'Etat diminue à partir de la 17e année. Le revenu des habitants autorisés à habiter ces logements n'a pas changé.

Il faudrait un volume pour donner tous les détails de ces lois dont le résultat a permis une extension extraordinaire de la ville et des communes suburbaines et a permis la construction même dans les communes rurales d'habitations saines et bon marché.

La loi de 1957 fixait les plafonds des locations à 450 fr. la pièce.

Une nouvelle loi a été mise sur pied le 24 février 1961. Le Conseil d'Etat est autorisé, sans participation de l'Etat aux intérêts, à cautionner des hypothèques en second rang, à condition que le montant des loyers ne dépasse pas 750 fr. la pièce.

Il y a de quoi se divertir en faisant des comparaisons. Un exemple: il était difficile d'obtenir des loyers de 450 fr. la pièce lorsque l'Etat prenait jusqu'à 2½ % des intérêts à sa charge sur le premier rang; aujourd'hui, après les hausses qu'a subies la construction depuis 1959, il n'est guère facile d'arriver à 750 fr. la pièce sans subvention. Il n'est possible de le faire qu'en utilisant des procédés fortement industrialisés comportant de nombreuses répétitions.

Le résultat de ces lois cantonales a permis de construire de très nombreux logements dont les bénéficiaires ne sont pas ce qu'on peut appeler des économiquement faibles, puisqu'il s'agit de ménages dont le revenu gravite autour de 1000 fr. par mois pour un ménage sans enfant.

La participation de l'Etat aux intérêts hypothécaires a tout spécialement favorisé la construction soit par des fondations de droit public ou privé qui ont obtenu des taux réduits ou investi à taux assez bas les fonds qu'elles géraient, soit par les Caisses de pension et de retraite (notamment de l'Etat et de la Confédération).

Ces dernières construisant en principe pour leurs membres, il reste une large couche de population qui n'en peut profiter que très parcimonieusement. L'Etat s'est ainsi vu contraint de construire pour elle. Il a ouvert de grands chantiers qui mettront d'ici deux ans quelques milliers de logements sur le marché. Ils ne parviendront cependant pas à résoudre la crise actuelle. L'industrie du bâtiment peut difficilement construire à Genève 4000 logements par an et il en faudrait 8000 immédiatement pour rétablir un marché concurrentiel.

L'augmentation de la population en exige 3000 par an. En poussant au maximum la production, il faut encore huit ans pour assainir le marché, à moins que des événements fâcheux ne rappellent chez eux les fonctionnaires internationaux.